

Prioridades na Habitação



Hugo Santos Ferreira

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

No âmbito dos incentivos para a construção de mais casas que os portugueses podem pagar é essencial promover a colocação urgente de oferta habitacional, baixar custos e acelerar licenciamentos.

E como é que isso se faz? Primeiro, a nossa carga fiscal é absurda, desde logo comparando com Espanha. A habitação pede um regime de “task force”, essencialmente fiscal, para arrancar com a colocação de mais oferta acessível. Apenas um pacote de medidas corajoso, musculado, certo e efetivo,

como se fez para a reabilitação urbana, pode mudar esta situação. O fardo da tributação inviabiliza projetos e faz aumentar o valor dos imóveis. Quando se fala na dificuldade no acesso à habitação, é muito importante baixar impostos.

É imperativo acabar com o AIMI e IMT (assim diz a OCDE). Quanto ao IMT, limitar com impostos excessivos a mobilidade habitacional das pessoas impede que estas e em especial os jovens possam mudar de casa. Depois, temos de acabar com uma das maiores incongruências da nossa política fiscal: o AIMI nos edifícios e terrenos para habitação. Não se entende porque o uso terciário está isento de AIMI e os imóveis para habitação não, o que naturalmente provoca uma subida dos valores. Tributar de forma excessiva é convidar a não investir.

Temos de reduzir o IVA na construção nova, ou pelo menos torná-lo dedutível. O IVA para

habitação à taxa máxima não dedutível é uma exceção na Europa. O primeiro passo já foi dado pelo próprio Governo ao atribuir um regime do IVA reduzido de 6% em projetos do Programa de Arrendamento Acessível. Estamos no caminho certo. Há que avançar e ir mais longe. A generalização da aplicação de uma taxa reduzida do IVA ou a sua dedutibilidade a todos os projetos de construção nova acessível visaria criar um modelo de incentivo real ao investimento em mais habitação para a classe média.

A enorme parcela que representa 23% de IVA não dedutível na construção nova é um dos maiores custos e um dos maiores óbices ao avanço de mais projetos. Temos de viabilizar projetos de construção económica e financeiramente viáveis, baixando o IVA na construção de mais habitações. Se compararmos os impostos incidentes sobre a aquisição de uma habitação na Península Ibérica, chegamos à

impressionante conclusão: em Espanha 10% e em Portugal 30% (que vai aos 40% ou mesmo 50% se lhe somarmos as “taxas e taxinhas”).

Outro eixo estratégico deve ser a credibilização do arrendamento, tendo em conta que nos últimos 10 anos a sua legislação foi alterada mais de 10 vezes, sendo urgente uma estabilização do regime, bem como a melhoria do seu sistema fiscal, nomeadamente na lógica a longo prazo. Os grandes promotores imobiliários não veem ainda grandes vantagens em apostar nesta área, que é de altíssimo risco e de uma grande imprevisibilidade. A necessidade de consistência e estabilidade nas questões legislativas e fiscais são fatores críticos para a atração de investidores.

Há que assegurar que os modelos e as rendas a praticar tornam este investimento viável. O risco do investidor em arrendamento é a segurança dos seus fluxos (rendas), medidas como garantia de rendas

pelo Estado ou municípios ou mesmo pagamento das rendas diretamente ao investidor também seriam bem recebidas. Já existem alguns regimes fiscais interessantes, como as SIGI, mas que, pelo fraco volume de investimentos que têm gerado, carecem também de ser melhoradas, para nos tornarmos mais competitivos, como as SOCIMIS espanholas.

Por fim, temos a burocracia, que emperra e impede que haja mais casas e mais baratas. O tema do licenciamento é nacional: inviabiliza os portugueses de terem acesso a um direito fundamental, que é a habitação. A luta pela celeridade, simplificação e transparência do licenciamento deve ser uma das principais batalhas. Temos de criar ambientes administrativos desburocratizados e agilizadores dos projetos, em prol do desenvolvimento das atividades económicas, do investimento nas cidades e de mais habitação acessível para os portugueses.