

30 – 10



**Hugo Santos
Ferreira**

Vice-Presidente
Executivo,
APPIL - Associação
Portuguesa
de Promotores
e Investidores
Imobiliários
www.appil.pt

Estes são números que, infelizmente, vão ficar nas nossas cabeças.

30: Portugal – 10: Espanha

Esta é a proporção dos impostos que incidem sobre a aquisição de um imóvel para habitação em Portugal e em Espanha...

Espante-se, mas é verdade. A diferença é abissal. Em traços gerais, aproximadamente 30% do valor de aquisição de um imóvel para habitação em Portugal são impostos, receita para o Estado, enquanto que em Espanha é valor reduz drasticamente para cerca de 10%.

Com efeito e como temos vindo a alertar, em Portugal o IVA assume um enorme peso nos investimentos imobiliários, ocupando à partida um peso de 23% sobre o valor geral da empreitada que, no caso de prédios urbanos para habitação, será um custo final a suportar pelo adquirente, uma vez que o promotor não terá hipótese deduzir qualquer input de IVA nos custos suportados. E sublinhe-se o que temos sempre vindo a dizer: o facto de o IVA ser um custo não dedutível num projeto que visa atribuir habitação às pessoas, isto é que visa colmatar a falta de oferta de habitação no mercado, é um caso isolado na Europa, aliás de muito difícil explicação a qualquer investidor internacional.

Acresce que sobre a venda de prédios urbanos para habitação incidirá IMT a taxas progressivas, as quais poderão atingir 7,5% e ainda Imposto do Selo à taxa de 0,8%.

Daí que aproximadamente 30% do valor de venda e por conseguinte de aquisição de um imóvel em Portugal sejam impostos (23% IVA + 7,5% IMT+ 0,8% Imposto de Selo).

Ora, por comparação em Espanha a venda de prédios urbanos novos para habitação tem um nível de tributação muito inferior. Desde logo, em sede de IVA, a transmissão de prédios urbanos novos para habitação está, regra geral, sujeita à taxa reduzida de 10%. No entanto, esta incidência permite ao promotor a dedução do input de IVA incorrido nos custos suportados, o que possibilita a redução dos custos finais e repercutidos no adquirente. Por seu turno, a aquisição de prédios urbanos novos para habitação sujeita a IVA (à taxa reduzida de 10%) não se encontra sujeita a "Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales" – o equivalente ao nosso IMT.

Assim, constata-se que existe uma diferença abismal na tributação da mesma realidade (i.e., aquisição de prédios urbanos para habitação) entre os dois países, sendo de cerca de 30% em Portugal e de 10% em Espanha.

Em conclusão e em benefício do crescimento sólido, atrativo e em equilíbrio do setor imobiliário, com especial enfoque no mercado da habitação, urge uma intervenção legislativa integrada, no sentido de serem criados benefícios fiscais efetivos para o investimento imobiliário em habitação, uma vez que o atual fardo de tributação não é sustentável e retira competitividade a Portugal quando comparado com outras jurisdições. Quando se fala tanto da dificuldade no acesso à habitação talvez fosse importante o Estado fazer a sua parte e baixar os impostos. E convenhamos que não será necessário "inventar" muito, basta olhar para as boas práticas do país vizinho!