

Socorro estamos a sufocar... Precisa-se de menos carga fiscal já!



**Hugo Santos
Ferreira**

Presidente da
APPIL - Associação
Portuguesa de
Promotores
e Investidores
Imobiliários
presidente@appil.pt

Em Portugal, o peso dos impostos sobre a habitação é um dos mais elevados da Europa do Sul, tornando a compra de uma casa um desafio hercúleo para muitas famílias.

Muitas são as razões que explicam o crescente aumento quer da procura, quer dos preços. Vejamos: a pandemia trouxe consigo um aumento na procura de habitação a nível global, seguido pelo início de duas guerras, o que resultou numa elevada inflação mundial e, consequentemente, no aumento do preço das casas. Ora, em Portugal, o impacto foi ainda maior, uma vez que o aumento do preço da habitação levou a um aumento proporcional dos – altos – impostos que temos.

Esta situação calamitosa e sufocante fez com que muitos portugueses, incapazes de acompanhar a escalada de preços, deixassem de conseguir comprar ou arrendar imóveis. Este fenómeno é preocupante não só do ponto de vista social, por limitar o acesso a um direito básico – como é a habitação, mas também por ter repercussões negativas no mercado imobiliário.

Mas há que olhar para o problema na perspetiva da solução. Como tal, considero pertinente colocar a questão: De que forma a redução da carga fiscal pode impactar a descida do preço das casas? O elevado custo da construção, agravado pelo atual regime de IVA que impõe uma carga fiscal pesada sobre materiais e serviços, inflaciona o custo dos novos empreendimentos habitacionais. Esta situação compromete a neutralidade fiscal esperada no âmbito do IVA, criando um "imposto oculto" que é transferido para o preço final de uma casa. Como resultado, os consumidores têm de lidar com preços habitacionais mais altos, tornando a compra de uma casa ainda mais difícil. Além disso, a elevada carga tributária retira a confiança do mercado, e desencoraja investimentos em novos projetos de construção, especialmente por parte de pequenos empreendedores ou daqueles dedicados a habitações acessíveis, limitando ainda mais a oferta de novas residências e agravando o desequilíbrio entre oferta e procura. Assim, a resposta é simples: o primeiro passo para a redução do preço da habitação pode começar pela

redução da sua carga fiscal.

Exemplos existem, em que abordagens fiscais mais favoráveis ao mercado habitacional estão a ser implementadas e estão mesmo aqui ao lado. Tenho vindo a apresentá-los por comprovarem que é possível. É possível reduzir imposto sobre a habitação, mantendo o sistema a funcionar e potenciando a redução do preço das casas.

Não me canso de repetir estes casos de sucesso: em Espanha, a taxa de IVA na construção é de 10%, dedutível na venda e arrendamento, com IMT próximo de 0% na compra da primeira habitação e Imposto de Selo (IS) nulo. França adota uma política fiscal semelhante, com taxas de IVA de 20%, 10% ou 5,5% na construção, dedutíveis na venda e arrendamento, e IMT e IS de 0% na compra da primeira habitação. Em Itália, o IVA na construção de habitação nova é de 4%, com IMT e IS nulos na compra da primeira habitação.

Como parte da solução, defendo a redução do IVA na construção através da dedutibilidade, garantindo que os benefícios fiscais chegam ao consumidor final, àqueles que realmente necessitam de casas a preços mais acessíveis. Se queremos realmente resolver o problema da habitação em Portugal, urge olharmos também para a carga fiscal. Porque, como venho dizendo, a carga fiscal limita o acesso dos portugueses à habitação e cada dia mais que passa sem olhar de frente para este problema significa mais problemas para todos, para a Maria, o Francisco, António... Pessoas de carne e osso que precisam de uma habitação já!

"O primeiro passo para a redução do preço da habitação pode começar pela redução da sua carga fiscal"