

As cinco ações urgentes para mais habitação



Hugo Santos Ferreira

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

A conjuntura de habitação exigia uma mudança de paradigma, e a nova estratégia “Construir Portugal”, apresentada recentemente pelo executivo, esperamos que possa trazer essa mudança tão necessária. A maior virtude da nova abordagem do governo é a mudança do foco do combate a esta crise, que passa da procura para a dinamização da oferta de habitação. Esta mudança de paradigma é essencial, mas tem de ser acompanhada por políticas adequadas e exequíveis, capazes de transformar projetos de construção de habitação de inviáveis para viáveis.

Urge implementar medidas que verdadeiramente façam a diferença na construção de casas acessíveis para os portugueses. A nova estratégia apresenta algumas medidas vitais, mas muitas estão previstas apenas para o fim da legislatura. Quatro anos é tempo demais, como venho dizendo! A habitação é uma urgência nacional e os portugueses não podem esperar tanto tempo para terem acesso a casas dignas e acessíveis.

O governo classificou a habitação como uma “Urgência Nacional”, não poderia estar mais de acordo. No entanto, essa classificação deve ser acompanhada por ações urgentes e céleres. Em primeiro lugar, a redução do IVA para 6% na construção de nova habitação deve ser uma prioridade. Esta medida pode aumentar a oferta de habitação e reduzir os custos de construção, impactando positivamente o valor de mercado dos imóveis.

Portugal tem uma das maiores cargas fiscais na habitação, já o disse muitas vezes. O atual regime de IVA impõe uma carga fiscal significativa sobre os custos de construção, abrangendo materiais e serviços, o que inflaciona o custo global de novos empreendimentos habitacionais. Esta realidade resulta num “imposto oculto” que se reflete nos preços finais das casas e retira confiança ao mercado.

Acrescentando ainda o AIMI sobre terrenos e prédios para construção de habitação em Portugal. É um imposto que vai

diretamente para o preço das casas, não sendo dedutível em lado nenhum. O que devemos exigir saber é: porque pagamos tantos impostos em Portugal, enquanto no resto da Europa ocidental a carga fiscal é significativamente menor?

Ao olhar para exemplos internacionais, como Espanha, França e Itália, vemos abordagens que podem e devem servir de inspiração. Em Espanha, a taxa de IVA na construção é de 10%, dedutível na venda e no arrendamento, enquanto em Portugal é de 23% não dedutível. França tem taxas de IVA de 20%, 10% ou 5,5%, todas dedutíveis, e em Itália o IVA na construção de habitação nova é de 4%, com uma taxa de IMT nula para a compra da primeira habitação.

É urgente adotar medidas para retirar Portugal do topo da lista de países com a maior carga fiscal na habitação. O Simplex Urbanístico é uma medida positiva e consensual no setor, cuja implementação é urgente. As revisões propostas devem ser cirúrgicas e limitadas a correções menores, sem causar atrasos adicionais nos licenciamentos.

Embora algumas medidas apresentadas pelo Executivo sejam positivas e estejam no caminho certo, é urgente adotar ações mais rápidas e decisivas.

A fórmula que proponho para resolver o problema inclui cinco pontos, que não sendo mágicos, são os óbvios para se começar a resolver a crise de habitação que vivemos em Portugal:

- 1) retomar a confiança;
- 2) reduzir a carga fiscal na construção de habitação nova, com destaque para a redução do IVA e a eliminação de impostos sobre transações na primeira transmissão e o AIMI;
- 3) implementar imediatamente o Simplex Urbanístico após correções rápidas;
- 4) reconverter solo público para construção de habitação em larga escala;
- e 5) criar um ambiente favorável ao arrendamento e dinamizar o Build-to-Rent.

Com estas medidas, acredito que poderemos finalmente ver um progresso real na construção de habitação acessível e digna para todos os portugueses. Vamos colocar mãos à obra?