

Mais investidores que se perdem, todos os dias...



Hugo Santos Ferreira

Vice-Presidente
Executivo,
APPII-Associação
Portuguesa
de Promotores
e Investidores
Imobiliários
www.appii.pt

Muito se tem escrito acerca da proposta de aumento da carga fiscal (mais uma...) do PEV – e seguida pelo Governo –, que propõe a introdução de taxas agravadas de IMI e IMT para as entidades portuguesas que sejam controladas indiretamente por entidades que tenham domicílio fiscal em país sujeito a um regime fiscal mais favorável (as designadas “offshores”). Esta proposta prevê um agravamento da taxa de IMI para 7,5% (ou seja, um incremento que pode chegar a 25 vezes mais) e da taxa de IMT que passa para 10%. Adicionalmente, esta proposta prevê que todas as isenções e suspensões de IMI e IMT, nomeadamente de compra para revenda, compra de terreno para construção e reabilitação urbana, deixam de se aplicar.

Não obstante todo mérito e necessidade de combate à utilização de estruturas *offshore*, que tenham falta de transparência e ausência de troca de informações, bem como estruturas que tenham como principal propósito a elisão injustificada do pagamento de impostos – tudo factos a combater e que merecem o nosso total apoio –, as alterações agora propostas são cegas, desproporcionais e demonstram um profundo desconhecimento da realidade económica e de mercado em que vivemos no País e na Europa, nomeadamente por não terem em consideração o impacto extremamente adverso que este agravamento de impostos tem para muitos investidores institucionais (*private equity* e até vários fundos soberanos), que detêm empresas

nos vários sectores da economia nacional e representam atualmente uns dos principais catalisadores de investimento em Portugal.

A título de exemplo, qualquer fundo soberano dos Emirados Árabes Unidos, do Qatar ou de Oman, pelo simples facto de estes países se encontrarem incluídos na lista das *offshores*, não poderá mais investir numa empresa portuguesa que detenha qualquer tipo de imóveis em Portugal (incluindo os afetos a uma atividade produtiva, ou a uma atividade de desenvolvimento imobiliário), sob pena de verem as taxas de IMI e IMT agravadas a um patamar que representa um autêntico confisco de todo ou uma parte muito significativa do seu investimento.

Um outro exemplo de uma jurisdição que faz parte da lista de *offshores* é Hong Kong, a qual é, como é sobejamente conhecido, muito utilizada por investidores chineses (quer estatais quer particulares) como plataforma de investimento fora da China. São por todos conhecidos os investimentos chineses em Portugal, sendo que também estes investidores serão certamente prejudicados, ou compelidos a não continuar a investir em Portugal, em virtude desta proposta de agravamento de IMI e IMT.

De alertar que todas as jurisdições que mencionámos e outras celebraram convenções para evitar a dupla tributação internacional com Portugal, onde se prevêm mecanismos de troca de informação, ou acordos para troca de informações em matéria fiscal. Assim sendo, relativamente a estas jurisdições Portugal já dispõe dos mecanismos necessários para combate a abusos fiscais ou eventual falta de transparência, pelo que não se percebe a razão pela qual se coloca tudo e cegamente no mesmo saco, sem atender às especificidades do mercado e da forma como os investidores institucionais estruturam os seus investimento, ou a razão pela qual Portugal, com as medidas propostas, discrimina e repudia assim investimento de jurisdições como Oman, Qatar, Emirados Árabes Unidos, Hong Kong (logo indiretamente investimento Chinês).

Fica assim a pergunta: como será que o Governo e os partidos que suportam esta proposta, que afasta irremediavelmente tantos investidores importantes para o País, não só no imobiliário, mas também em outros sectores de atividade estruturais e fulcrais à economia nacional, pretendem substituir ou compensar a receita que estes ainda traziam e que agora se perde, nomeadamente em sede de Orçamento do Estado?

Portugal já dispõe dos mecanismos necessários para combater abusos fiscais ou eventual falta de transparência, pelo que não se percebe a razão pela qual se coloca tudo e cegamente no mesmo saco