

Habitação pede um regime transitório



Hugo Santos Ferreira

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

A criação de mais Habitação pede, pelo menos, um regime transitório. Um regime de exceção, quicá experimental, qual “task force” legislativa e fiscal para arrancar com a colocação de mais oferta habitacional acessível. Falo da criação de um pacote legislativo que permita ultrapassar alguns dos obstáculos que já estão identificados na criação de mais Habitação.

Não há que “inventar a roda”. Tal já foi feito a propósito da Reabilitação Urbana e resultou. Todos nos lembramos do pacote extraordinário, musculado e até transitório nalguns casos, que foi criado para impulsionar a regeneração urbana: IVA a 6% em obra, reduções de IMI, isenção de IMT, descongelamento das rendas, ou ainda o Regime Excecional da Reabilitação Urbana (com um prazo de sete anos, já revogado) e o Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados. É unânime que foram estes os triggers da regeneração das nossas cidades. Pena que tenha sido a Troika a ver tudo isto e a impor-nos naquele tempo todas estas medidas. Não precisamos de uma nova Troika para fazer o mesmo com a Habitação. Apelamos aos nossos governantes que atendem nas propostas que temos feito e que aprofundaremos junto do recém-criado Conselho Nacional da Habitação.

Mas afinal que obstáculos são os que temos de ultrapassar? Para explicar alguns deles, a forma mais simples é fazer uma conta de somar, ficando claro que, com todas as parcelas que compõem um projeto residencial, é impossível construir habitação para as famílias portuguesas. Basta somar os atuais custos de contexto incidentes sobre um projeto para habitação, para chegar a essa conclusão: falta de mão de obra e capacidade instalada; tempos do licenciamento camarário, excessiva e instável regulamentação, aumento dos custos de produção carência de terrenos disponíveis para promover habitação acessível e elevada carga fiscal, com especial preocupação para o IVA na construção nova à taxa máxima e não dedutível, sendo Portugal caso isolado na Europa e para o AIMI nos terrenos e imóveis residenciais e até nos edifícios arrendados.

Uma ação decisiva para criar mais habitação acessível mandaria que se criasse um pacote legislativo (que pode ser transitório) para

contornar todos os obstáculos acima referidos e com isso dar o arranque a mais projetos. Claro que haverá oferta pública a chegar ao mercado habitacional, mas não será suficiente, sendo absolutamente essencial viabilizar a oferta privada.

É com esse propósito que a APPII, empenhada em fazer sempre parte da solução, está a preparar, em conjunto com os seus Associados e Parceiros, um documento com as suas preocupações e sugestões concretas sobre Habitação Acessível, que apresentará ao País e ao Conselho Nacional da Habitação, do qual a APPII faz parte a convite da Secretaria de Estado da Habitação.

Há muito que defendemos um regime de exceção, que pode ser transitório, para se criar um verdadeiro mercado da Habitação, o qual pode ser copiado dos anteriores exemplos de sucesso e onde constaria, para quem ousasse investir em Habitação para venda ou arrendamento de longa duração: tramitações simplificadas nos licenciamentos urbanísticos, um regime jurídico simplificado e facilitador de mais projetos, mas também reduções e isenções de impostos sobre o património e aquela que é uma das medidas mais reclamadas pelo sector, que é redução ou dedução do IVA na construção nova, já que este um dos maiores óbices ao avanço de mais projetos.

Em especial quanto a esta última, tal visaria compensar por exemplo a falta de capacidade instalada e mão-de-obra. Isto aliado ao facto da construção nova aumentar exponencialmente a oferta de novos fogos, sendo por isso sinónimo de mais Habitação.

Não poderia terminar sem referir a maior incoerência do nosso sistema fiscal: o duplo imposto que representa o AIMI nos terrenos e edifícios para uso habitacional. Queremos mais Habitação, mas castigamos duplamente quem tem ou se propõe adquirir terrenos e imóveis para esse fim?

Algumas destas soluções não teriam sequer uma aplicação generalizada. Seriam apenas de aplicar a projetos para Habitação acessível. Julgamos que este regime transitório, que pode ser experimental e com um âmbito de aplicação restrito, permitiria servir de arranque, do trigger que precisamos de dar e que ainda não demos na Habitação.