

## Alívio da carga fiscal também na Habitação?



**Hugo Santos Ferreira**

Presidente da APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários  
www.appii.pt

O Primeiro-Ministro referiu que o Orçamento do Estado para 2022 ficará marcado por uma redução de impostos e um alívio na carga fiscal. Boas notícias, ainda para já sem concretização, mas que esperamos possam vir a ter efeitos também na resolução de dois dos maiores problemas nacionais, que é carência de oferta habitacional e o inexistente mercado de arrendamento.

tal faria aliás todo o sentido já que a criação de mais Habitação, tanto pela via da venda como do arrendamento, pede um regime de “task force”, essencialmente fiscal, para arrancar com a colocação de mais oferta acessível.

E isto até já foi feito com a Reabilitação Urbana e resultou. Recorde-se o pacote musculado criado para a impulsionar: IVA a 6% em obra, reduções de IMI, isenção de IMT, descongelamento das rendas, etc. 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 estas medidas. Não precisamos de uma nova Troika para fazer o mesmo com a Habitação.

Gritemos alto e bom som: com a carga fiscal e todos os custos de contexto atualmente existentes é impossível construir habitação acessível, tanto pela via privada como pela pública, como já se começa a verificar.

Apenas um pacote de medidas públicas, musculado, certo e efetivo, como se fez para a Reabilitação Urbana, pode mudar esta situação. Há muito que pedimos uma intervenção legislativa integrada, no sentido da recomposição fiscal necessária ao dinamismo do investimento em Habitação. O atual fardo de tributação é insustentável, inviabiliza projetos, faz aumentar o valor dos imóveis e retira competitividade. Quando se fala tanto da dificuldade no acesso à Habitação, é muito importante, como disse a OCDE, baixar impostos.

Temos, desde logo, de acabar com uma das maiores incongruências da nossa política fiscal: a aplicação do AIMI aos ativos e terrenos habitacionais. Não se entende porque o uso terciário está isento de AIMI e os ativos que são para Habitação não estão, o que naturalmente provoca uma subida do valor dos ativos e das rendas. Afinal que informação estamos a passar a quem investe? A quem tenciona fazer mais edifícios para arrendamento? Para habitação? Para a classe média? Tributar, desta forma excessiva e desmesurada, os terrenos para habitação é o mesmo que convidar todos aqueles que aí querem investir a não o fazer. Mas mais, no que diz respeito a quem faz cidades - os promotores imobiliários -, é preocupante que qualquer empresa cuja principal atividade é a detenção de terrenos para neles serem desenvolvidos projetos imobiliários (muito para Habitação) esteja sujeita ao AIMI.

Também os pequenos e médios senhorios são visados, pois nem os prédios que estes colocam no mercado do arrendamento ficam de fora. Ainda que se preveja que o AIMI possa ser deduzido ou englobado no IRS ou IRC, a verdade é que a maioria dos nossos senhorios, largamente constituídos por PMEs, só recentemente começava a ter uma pequeníssima margem de lucro. Ora, com a pandemia e a crise económica a ela associada, que voltou a congelar as rendas, com mais este custo que é o AIMI e todos os outros impostos que os senhorios têm de suportar e que não desapareceram, essa pequena margem de lucro voltou novamente a desaparecer, levando a que muitos destes pequenos negócios, que há muito dão prejuízo, estejam mais do que nunca ameaçados.

Mas também as famílias e a classe média são afetadas. Num país de proprietários, em que todos foram levados, pelas políticas públicas das últimas décadas, a comprar casa, é fácil encontrar alguém que seja proprietário de casa própria e que adicionalmente, procurando investimentos seguros, investiu todas as suas poupanças na aquisição de uma segunda habitação para rendimento. Ora, são também estes cidadãos que são castigados com uma dupla tributação sobre o seu património. Muitos destes pequenos proprietários mal conseguem suportar o IMI, estando por vezes em causa imóveis com rendas congeladas, quanto mais o AIMI.

Depois, temos de resolver o aumento exponencial dos custos de contexto, com especial preocupação para a enorme parcela que representa o IVA a 23% não dedutível na construção nova e que sabemos é um dos maiores custos e, portanto, um dos maiores óbices ao avanço mais projetos. Temos de viabilizar projetos de construção económica e financeiramente viáveis, mitigados de todos estes custos de contexto, baixando o IVA para 6% na construção de mais habitações. Como podemos ter Habitação Acessível com 30% de impostos? É que se compararmos os impostos incidentes sobre a aquisição de uma habitação na Península Ibérica, chegamos à impressionante conclusão: em Espanha 10% e em Portugal 30% (que vai aos 40% se lhe somarmos as demais “taxas e taxinhas”). IVA a 23% não dedutível assume um enorme peso nos investimentos imobiliários, que, no caso de prédios urbanos para habitação, será um custo final a suportar pelo comprador final, uma vez que o promotor não tem hipótese deduzir o IVA pago na construção. É um caso isolado na Europa, de difícil explicação a qualquer investidor internacional.

Ao fim e ao cabo, o que pedimos é simplesmente um modelo de incentivo real ao investimento em mais Habitação para os portugueses.