

É tempo de baixar os impostos sobre a casa dos portugueses



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

Ao próximo Governo e ao seu Orçamento do Estado pede-se, agora mais do que nunca, uma redução de impostos e um alívio na carga fiscal incidente sobre a Habitação, isto é, sobre os impostos que incidem sobre a casa das famílias portuguesas.

Basta fazer uma conta de somar para se perceber que, com todas as parcelas que compõem um projeto residencial, é muito difícil ou impossível construir habitação acessível aos portugueses. Basta somar os atuais custos de contexto de quem faz edifícios de habitação para chegarmos a essa conclusão. São custos que têm reflexos no aumento dos preços das casas e bem assim na escassez de oferta em Portugal: falta de mão de obra e capacidade instalada, tempos do licenciamento, excessiva e instável regulamentação, bruta carga fiscal, aumento dos custos de produção e de construção, um IVA na construção nova para habitação à taxa máxima e ainda por cima não dedutível, sendo Portugal caso isolado na Europa, aumento exponencial do custo das materiais primas e instabilidade política e macroeconómica internacional, agravada pela guerra na Ucrânia.

Agora mais do que nunca, a criação de mais casas para os portugueses pede um regime de "task force", com um choque essencialmente fiscal. 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. 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.

Um choque fiscal na habitação dos portugueses visaria compensar os outros custos de contexto cuja resolução é de mais difícil resolução e/ou não está nas nossas mãos resolvê-los, nomeadamente aumento do custo das matérias-primas e conflitos internacionais. É premente viabilizar, com políticas públicas certas, projetos de construção para as principais necessidades do País, tornando-os económica e financeiramente viáveis, isto é mitigados de alguns destes custos de contexto.

Tal legitima-se se quisermos criar um modelo de incentivo real ao investimento em mais habitação, para os jovens, para a classe média e para o arrendamento, de tal forma que envolva também aqueles que fazem construção nova de habitação, cuja capacidade de aumentar exponencialmente a oferta de novos fogos disponíveis é massiva e multiplicadora. Com efeito, a construção nova é sinónimo de mais habitações para as famílias portuguesas e para o arrendamento. Com um tipo de políticas de incentivo, estaremos a estimular a

colocação de mais oferta e a combater a subida dos preços.

Insistimos, com a carga fiscal e todos os custos de contexto atualmente existentes é impossível ou muito difícil construir habitação acessível de forma significativa, tanto pela via privada como até o será pela forma pública.

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 e faz aumentar o valor dos imóveis. 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 para Habitação não estão, o que naturalmente provoca uma subida do valor dos ativos e das rendas. 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.

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, alargando o IVA para 6% na construção de todos os projetos de construção nova para habitação aos portugueses. 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.

Ao fim e ao cabo, o que pedimos é simplesmente um modelo de incentivo ao investimento em mais habitação para os portugueses, com um choque fiscal que leve à construção massiva de habitações novas um pouco por todo o País, criando-se assim mais oferta e com isso nivelando os preços.